

Textliche Festsetzungen

Referat Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung

Bebauungsplan **„Hauptbahnhof-Süd/Zollamtstraße, Teiländerung 2“** Ka-0/153b

Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch

rechtskräftig seit: 11.04.2019



Rechtsgrundlagen, Verordnungen, Richtlinien, Literatur

Bundesgesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017, Teil I, Nr. 72, S. 3634)
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 der Verordnung vom 20.07.2018 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – **BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3564)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (**EEG**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2018 (BGBl. I S. 862)

Gesetze des Landes Rheinland-Pfalz

- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) (230-1) vom 10.04.2003 (GVBl., S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - **LBauO** vom 24.11.1998 (GVBl 1998, S. 365) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (**LNRG**) vom 15.06.1970; (GVBl 1970, S. 198) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. 2003, S. 209)
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landeswassergesetz (**LWG**) vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 53, 57)
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977, S. 273), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 08.08.2018 (GVBl. S. 92)

- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 53, 57)
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) (790-1) vom 30.11.2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.06.2018 (GVBl. S. 127)
- Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - **LKSG**) vom 19.08.2014 (GVBl. 2014, S. 188), zuletzt geändert durch § 48 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 516), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55)

Verordnungen

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **BauNVO** – Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (**FFH-Richtlinie**) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21.05.1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

DIN-Normen, Regelwerke

- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm), vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV**) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau**, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung**, Ausgabe Mai 1987, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau**, Ausgabe Januar 2018 (Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, Berlin

- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung**, Ausgabe Dezember 2006, Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **ATV DWVK Arbeitsblatt A 138**
- **FLL-Richtlinien** „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Ausgabe 2010

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen und Regelwerke können eingesehen werden bei:

Stadtverwaltung Kaiserslautern
 Referat Stadtentwicklung
 Rathaus, 13. Obergeschoss
 Willy-Brandt-Platz 1
 67653 Kaiserslautern

Landesplanung, Regionalplanung

- Ministerium des Inneren und für Sport (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm IV (**LEP IV**), 11.05.2013 (GVBl. S. 66)
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.):Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), 06.08.2012
- Planungsgemeinschaft Westpfalz (Hrsg.):Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (**ROP**), Teilfortschreibung 2014, 16.03.2015

A) Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Urbane Gebiete

(§ 6a BauNVO)

Die gemäß Planzeichnung als **MU1, MU2, MU3 und MU 4** bezeichneten Gebiete werden als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO festgesetzt und dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Folgende Einrichtungen sind nach § 6a Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO **zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärm unter Ziffer 1.8.

Folgende Einrichtungen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind in den **Urbanen Gebieten MU1, MU2, MU3 und MU 4** nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO **unzulässig**:

- Vergnügungsstätten,
- Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-shops, Peep-Shows, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich der **Urbanen Gebiete MU1, MU2, MU3 und MU4** gemäß Planzeichnung bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ):

- die Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6
- die Geschossflächenzahl (GFZ): max. 2,0
- die Zahl der Vollgeschosse (VG): siehe Nutzungsschablone

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Bereiche **MU2, MU3, MU4** die **offene Bauweise** festgesetzt.

1.3.2 Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den Bereich **MU1** eine **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Die Länge der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Hausformen darf über 50 Meter betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23, BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.2 Stellplätze sind darüber hinaus sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch in den als Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

1.5.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.2 zur Versorgung des Baugebietes sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 55 Abs. 2 WHG)

Abwasservermeidung: Rückhaltung und Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Mischwasserkanal) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert bzw. zurückgehalten werden kann.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Da im Bereich der ehemaligen Tankstelle Bodenbelastungen festgestellt wurden, ist dort wegen der Besorgnis des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Nur wenn die Bodenbelastungen nachweislich

vollständig entfernt worden sind, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Als dezentraler Rückhalteraum ist ein **Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche** vorzusehen. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Gründächern mit Speicherwirkung (Retentionsdächer), Stauraumkanälen, geschlossenen Rückhalteräumen, Speicherblocksystemen, Versickerungs- und Rückhaltemulden bzw. Mulden-Rigolen-Elementen oder in einer sinnvollen Kombination mit den vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden. Der Speicherinhalt kann weiterhin in Form von Rückhalteinrichtungen zur Brauchwassernutzung und/oder Rückhalteinrichtungen mit stark gedrosselter Ableitung bereitgestellt werden.

Die höchstzulässige Drosselspende bei der Einleitung von privaten Rückhalteinrichtungen in die öffentlichen Regenwasserbeseitigungsanlagen beträgt maximal **0,6 l/s je 100 m² bezogen auf die abflusswirksame Grundstücksfläche**. Die schadlose Einleitung in den vorhandenen Kanalbestand ist nachzuweisen.

1.7 Geh- und Fahrrecht

(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht (GF) dient dem Anschluss der Garagen bzw. dem Grundstückszugang auf Flurstück 2085, 2085/1 und 2085/2. an die öffentliche Verkehrsfläche. Begünstigt wird der Eigentümer des genannten Grundstücks bzw. die Nutzungsberechtigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

1.9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 a und b BauGB)

- 1.9.1 Zur Durchgrünung des Gebietes sind Mauern und großflächige Außenwände von Gebäuden ab 15 qm mit Kletter- oder Rankgehölzen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich, Waldrebe, Blauregen) zu begrünen.
- 1.9.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Vegetationsschicht: mindestens 8 cm dick), ausgenommen davon sind Flächen, die als Terrasse benutzt werden. Auf Dächern, die zur Nutzung von Sonnenenergie herangezogen werden sollen, sind Kombisysteme Dachbegrünung/Regenrückhaltung/PV zu verwenden. Alternativ können Dachflächen zu 50% mit PV-Anlagen ausgestattet werden, eine Dachbegrünung ist dann auf den 50 % verbleibender Dachfläche durchzuführen.
- 1.9.3 An den festgesetzten Standorten sind einheimische Laubbäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste in der Anlage in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens hat mindestens 16 - 18 cm zu betragen. Der Baum ist gegen Anfahren und die Wurzelscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mindestens 4 m² auszubilden. Der Baumstandort ist fachgerecht vorzubereiten.
- 1.9.4 Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum 1. Ordnung oder 2. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Vegetationsauswahl siehe beigefügte Pflanzliste. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Baumpflanzungen aus Punkt 1.9.3 sind dabei anzurechnen.
- 1.9.5 Die Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 44-47 sind zu beachten.

1.10 Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz

<i>Art der Maßnahme</i>	<i>Maßnahmen-Nr.</i>	<i>Betroffene Tierart / Artengruppe</i>	<i>Beschreibung der Maßnahme</i>
Vermeidung	V _{art 1}	Vögel, Fledermäuse	Die Rodung von Gehölzen hat nur im Winterhalbjahr vor der Brutsaison stattzufinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).
Vermeidung	V _{art 2}	Vögel, Fledermäuse	Die Beseitigung der Schuppenbauten ist nur im Winterhalbjahr wegen möglicher Brutplätze von Halbhöhlenbrütern und Sommerquartieren von Fledermäusen erlaubt
Vermeidung	V _{art 3}	Vögel	* vor Baubeginn: Anlage von Ersatzquartieren für Halbhöhlenbrüter / Freibrüter. Anzahl: 6 Dokumentation der Quartiere und schriftl. Information an die Untere Naturschutzbehörde.
Vermeidung	V _{art 4}	Fledermäuse	* vor Baubeginn: Aufhängen von Fledermausflachkästen in dem angrenzenden Baumbestand Anzahl: 3 Dokumentation der Quartiere und schriftl. Information an die Untere Naturschutzbehörde.

* Die „Vor Baubeginn“ auszuführenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(§ 88 Abs. 6 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

Hinweis:

Zur Optimierung der Solarenergienutzung sollten Ost-West-ausgerichtete Systeme verwendet werden.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO) sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.2.1 Grundstückseinfriedungen auf Stützmauern sind nur in Form von aufgesetzten Hecken (Gesamthöhe einschließlich Hecke max. 2,0 m) zulässig. Pflanzauswahl (siehe: Anhang Pflanzliste). Die Grenzabstände für Einfriedungen gemäß Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz §§ 42 sind zu beachten.
- 2.2.2 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 2.2.3 Die Flächen zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie („Vorgärten“) dürfen nur zu maximal 50 % für die Anlage von Zugängen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden. Die nicht versiegelten Teilflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Freiflächen sind naturnah als blütenreiche Wiesen mit heimischem Saatgut einzusäen, zu unterhalten und zu erhalten.
- 2.2.4 Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen - auch in Verbindung mit Drahtzäunen - bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig.

2.3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach LBauO richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533)“. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken selbst abzudecken.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen, auch wenn sie keine baulichen Anlagen darstellen, müssen den Anforderungen der §§ 3 und 5 LBauO genügen. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Sie dürfen nur an Gebäude- oder Grundstückseingängen angebracht werden.

Untersagt sind:

- a) Werbeanlagen größer als 1,0 m²,
- b) störende Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.),

- c) Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- d) Werbeanlagen, soweit sie nicht an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Zulässig ist:

Im Plangebiet ist einmalig die Errichtung einer Sammel-Werbetafel zwecks gemeinschaftlicher Werbung zulässig. Für die darauf anzubringenden Einzelwerbetafeln gelten die gleichen Größenbeschränkungen wie vorstehend aufgeführt.

B. HINWEISE

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Abteilung Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden (Meldepflicht).

2. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein **qualifizierter Freiflächengestaltungsplan** einzureichen, der mit der Stadtverwaltung, Referat Grünflächen abzustimmen ist. Der abgestimmte Freiflächengestaltungsplan wird ein Bestandteil der Baubescheide und ist umgehend nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden soll schonend behandelt und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 213 BauGB geahndet.

3. Grundstücksentwässerung

Die STE-AöR kann nach Maßgabe der aktuellen Entwässerungssatzung die Einleitung von Niederschlagswasser ganz oder teilweise ausschließen oder von einer Vorbehandlung, Rückhaltung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange dies erfordert. Die STE-AöR kann den Ausschluss der Einleitung auch mit der Festsetzung verbinden, das Niederschlagswasser einer Verwertung auf dem Grundstück oder einer schadlosen Ableitung zuzuführen.

1. Mit dem Bauantrag oder den erforderlichen Unterlagen zum Freistellungsverfahren ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag gemäß der Entwässerungssatzung einzureichen, „der frühzeitig mit der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR abzustimmen ist.“

Durch den Bauherrn ist die Funktionstüchtigkeit der gewählten Systeme, das erforderliche Gesamtvolumen, die höchstzulässige Drosselwassermenge und der für Unterlieger gefahrlose Betrieb der Anlagen, auch im Hinblick auf Altlasten, Altablagerungen und Verdachtsflächen nachzuweisen.

2. Es wird darauf hingewiesen, dass im Entwässerungsantrag auf Grundlage der DIN EN 1986-100 und DIN EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ der Überflutungsschutz für das Grundstück der Stadtentwässerung AöR nachzuweisen ist.

3. Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit als möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Auf den privaten Grundstücken ist hierzu ein Volumen von mindestens 25 l/m² abflusswirksamer Fläche vorzuhalten. Als Versickerungs- und Rückhalteanlagen geeignet sind z.B. flache naturnah ausgebaute Rasen- und Erdmulden bzw. Erdbecken, Mulden-Rigolen-Systeme, Speicherschächte, Speicherblocksysteme und Zisternen oder Retentionsdächer sowie Stauraumkanäle und geschlossene Rückhalte-räume.

Im Zuge des gesamtheitlichen Entwässerungskonzeptes wird von der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR eine gemeinsame Lösung für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, beispielsweise ein Stauraumkanal im Bereich der Feuerwehrzufahrt, bevorzugt. Hierzu ist die Grundstücksentwässerung zwingend als Trennsystem auszubilden.

Im Fall von Retentionsdächern sind bevorzugt extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5° (0 - 9 %) und einer Schichthöhe von ca. 10-15 cm zu wählen. Die Wasserspeicherung des Retentionsdaches soll ca. 25 - 50 l/m² bei einer Abfluss-Spende von 15 - 60 l/s x ha betragen. Hierzu wird auch auf DIN 12056; DIN 1986-100 und die DIN EN 752 verwiesen.

Alternativ zu Rückhalteanlagen können Speicherschächte und Zisternen anteilig oder ganz zur Brauchwassernutzung eingesetzt werden, wenn ein ganzjähriger ausreichender Verbrauch (Toilettenspülung, Produktionswässer) zur Entleerung der Speichervolumina gesichert ist.

Grundsätzlich kann das Entwässerungssystem auf dem Grundstück auch aus einer sinnvollen Kombination der genannten Maßnahmen bestehen, wenn die allgemeine Forderung des Mindestrückhaltevolumens und der maximalen Drosselwassermenge ($Q_d = 0,6 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ abflusswirksamer Grundstücksfläche) eingehalten wird.

Beim Nachweis einer vollständigen Rückhaltung und Versickerung auf Grundlage geltender Regelwerke (z.B. A 138; DIN 1986-100; DIN EN 752) und dem Nachweis eines funktionierenden Überflutungsschutzes kann ggf. von den Vorgaben des Mindestvolumens und des Drosselabflusses abgewichen werden. Die Anlage eines No-tüberlaufs ist dann hinfällig.

4. Gemäß den Vorgaben der Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ist der Anschluss aller unter der Rückstauenebene liegenden Regenwasserbewirtschaftungsanlagen (Speicherblock-Systeme, Speicherschächte und Zisternen) in der Regel über Pumpen gedrosselt an den öffentlichen Mischwasserkanal vorzunehmen. Davon ausgenommen sind offene, oberflächennahe und flache Rückhalteanlagen deren Notüberlauf mittels Rinnen, Gräben und Mulden an den öffentlichen Kanal erfolgt.

5. Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz der Stadtentwässerung Kaiserslautern ist nicht gestattet.
6. Nicht mehr genutzte bestehende Entwässerungsanlagen (Bauwerke, Schächte, Kanäle, Leitungen) auf den privaten Grundstücken sind gem. Satzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern zurückzubauen oder fachgerecht zu verdämmen.
7. Gemäß Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR gilt als Rückstauenebene die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum zu sichern. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sollten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz).

Weiterführender Überflutungs- und Objektschutz

Im Hinblick auf die Ableitung des Misch- und Oberflächenwassers im Baugebiet verweist die Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR ausdrücklich auf §11, Absatz (2) ihrer Entwässerungssatzung. Als Rückstauenebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle zuzüglich 20 cm. Die Grundstücke sind entsprechend auch gegen Zulauf aus dem Straßenraum bzw. Überlauf der Gräben also im Fall von Überflutung und Sturzfluten zu sichern.

Im Starkregenfall besteht in flachen Bereichen und Tiefpunkten des Plangebiets ein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Überstauung der Mischwasserkanalisation oder durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus den umgebenden Flächen.

Neben der baulichen Beachtung und Einhaltung der Rückstauenebene (Satzung STE-AöR) im Hochbau, empfiehlt die Stadtentwässerung bei der Freiflächen- und Verkehrsplanung die Ausbildung von Notabflusswegen, die Ausweisung von überflutbaren Flächen (Parkplätzen, Grünflächen) und die Ausbildung des öffentlichen und privaten Straßenraums mit möglichst großem Nutzvolumen bei der Zwischenspeicherung oder Ableitung von Oberflächenwasser.

Für die Zufahrten von Tiefgaragen oder tiefliegenden Gebäudeteilen sind darüber hinaus besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

4. Im gesamten Plangebiet ist mit dem Fund von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind entsprechende Erkundungen vorzunehmen.
5. **Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (im Südwesten des Plangebietes, entsprechend gekennzeichnet in den Planunterlagen) wurden bei Bodenuntersuchungen im Jahr 1999 erhöhte Schadstoffgehalte in der Bodenluft nachgewiesen. Die zuständige Bodenschutzbehörde, SGD-Süd, hat diese Teilfläche darauf hin als altlastverdächtigen Altstandort eingestuft. Daher sind alle künftigen Maßnahmen (bspw. Umnutzung, Rückbau, Tiefbau) frühzeitig mit dieser Behörde abzustimmen. Ein entsprechendes Gutachten ist im Baugenehmigungsverfahren vom Investor vorzulegen.**
6. Die Planung der Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet ist dem Referat Feuerwehr und Katastrophenschutz, Abteilung vorbeugender Brandschutz zur Freigabe vorzulegen. Kann die erforderliche Löschwasserversorgung nicht aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sichergestellt werden, muss der private Erschließungsträger für die Bereitstellung sorgen. Die notwendigen Flächen für die Feuerwehr sind in Abstimmung mit

dem Referat Feuerwehr anzulegen.

7. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abfälle ist im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung sichergestellt.
8. Ein Umweltmonitoring ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht erforderlich.
9. Nach § 11 LBauO ist ein Kinderspielplatz an geeigneter Stelle vorzusehen.

Kaiserslautern, *1.4.2014*
Stadtverwaltung

Kaiserslautern, *25.03.2019*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister



Elke Franzreb
Ltd. Baudirektorin

Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz angeordnet.

Kaiserslautern, *1.4.2014*
Stadtverwaltung



Dr. Klaus Weichel
Oberbürgermeister

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung, Maßstab 1:500
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Potenzialbetrachtung
- Schalltechnische Untersuchung
- Verschattungsstudie
- Berechnungen zum Verkehrsaufkommens

Pflanzliste

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus serrulata	Zierkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyrastrer	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus badensis	Badische Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus latifolia	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus thuringiaca	Thüringer Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier arborea	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfel
Malus spec.	Zierapfelformen
Malus tschonoskii	Wollapfel
Prunus spec.	Zierkirschen

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball

Als Straßenbäume sowie auf Privatgrundstücken können jeweils auch die Bäume in Sorten verwendet werden.

Mindestpflanzqualitäten sind für die Bäume Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen und Stammumfang mindestens 16/18 cm, für Heister 2 x verpflanzt, h = 125-150 cm und für Sträucher 2 x verpflanzt, 60-100 cm.